

부산지방법원 2020. 3. 27 선고 2019가단318122 판결 [계약금 등 반환 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 신성

담당변호사 강동규

피 고 1. (가칭) B지역주택조합

2. 주식회사 C

3. D 주식회사

소송대리인 법무법인 오름

담당변호사 김진혁

소송복대리인 변호사 박준호

변론 종결 2020. 1. 17.

판결 선고 2020. 3. 27.

주 문

1. 피고 (가칭) B지역주택조합, 주식회사 C는 연대하여 원고에게 67,000,000원 및 이에 대하여 2019. 6. 8.부터 2020. 3. 27.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.
2. 원고의 피고 (가칭) B지역주택조합, 주식회사 C에 대한 나머지 청구 및 피고 D 주식회사에 대한 청구를 각 기각한다.

3. 소송비용 중 원고와 피고 (가칭) B지역주택조합, 주식회사 C 사이에 생긴 부분은 피고 (가칭) B지역주택조합, 주식회사 C가 부담하고, 원고와 피고 D 주식회사 사이에 생긴 부분은 원고가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고들은 연대하여 원고에게 67,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 (가칭) B지역주택조합(이하 '피고 조합'이라 한다)은 부산 부산진구 E 일원에 지어질 B 지역주택조합아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다)의 시행사고, 피고 주식회사 C(이하 '피고 C'라고 한다)는 피고 조합의 업무대행사며, 피고 D 주식회사(이하 '피고 D'이라 한다)는 피고 조합과의 자금관리 대리사무계약에 따라 이 사건 아파트 건설사업에 따른 자금 수급처로 지정된 회사다.

나. 원고는 2018. 3. 17. 피고 조합과 이 사건 아파트 1세대(84b 타입의 F호)를 공급받기로 하는 조합가입 계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하였다.

다. 원고는 이 사건 계약에 따라 피고 D에 2018. 3. 17. 10,000,000원, 같은 해 4. 13. 10,600,000원, 같은 해 5. 14. 15,600,000원, 2019. 4. 1. 31,200,000원 합계 67,400,000원을 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 4호증의 각 기재, 을다 1호증의 각 기재(각 가지번호 포함, 이하

같다), 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고의 피고 조합, C에 대한 청구에 관한 판단

(1) 청구의 표시

별지 청구원인 기재와 같다.

(2) 적용법조

민사소송법 제208조 제3항 제2호, 제150조 제3항(자백간주에 의한 판결).

(3) 일부 기각 부분

다만, 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정(2019.5. 21. 대통령령 제29768호로 일부 개정되어 2019. 6. 1. 시행된 것) 및 동 부칙 제2조제2항에 따라, 원고의 청구 중 판결 선고 다음날인 2020. 3. 28.부터 연 12%의 비율을 초과하는 지연손해금 지급 청구 부분은 기각한다. 다만, 소송비용은 민사소송법 제98조, 제101조 단서를 적용하여 위 피고들이 전부 부담한다.

나. 원고의 피고 D에 대한 청구에 관한 판단

(1) 원고의 주장

피고 조합이 제때 조합설립인가를 받지 못하였을 뿐 아니라 원고가 공급받기로 한세대가 없어지는 등 이 사건 계약의 주요 사항을 임의로 변경함으로써 이 사건 계약은 이행불능이 되었다. 이후 원고의 요청으로 이 사건 계약은 해제되었고, 피고 조합은 피고 D에 대금 반환을 요청하였으며, 피고 D은 원고가 지급한 대금을 반환하겠다고 약정하였으므로 원고에게 기지급한 계약금 등을 반환하여야 한다.

(2) 판단

살피건대, 피고 조합과 피고 D 사이의 자금관리 대리사무계약(을다 1호증의4) 제13조 제6, 7항에 의하면, 피고 조합이 조합원 부담금 계좌에서 조합원 부담금을 집행하기 위해서는 지출금액에 대한

근거서류를 첨부하여 대출금융기관들의 서면 동의를 얻은 후 피고 D에 서면으로 지급요청을 하여야 하고, 이 경우에도 조합설립인가가 완료된이후이거나 그렇지 않을 경우 모집 조합원의 80% 이상으로부터 자금집행 동의서를 받아 피고 D에 제출할 것을 요건으로 하고 있는데, 원고가 제출한 증거만으로 위 자금관리 대리사무계약 제13조 제6, 7항에 따른 요건을 갖추어졌다는 점을 인정할 증거가 없다.

또한 원고가 제출한 증거만으로 피고 D이 원고가 지급한 대금을 반환하겠다고 약정하였음을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

(3) 소결론

따라서 원고의 피고 D에 대한 청구는 이유 없다.

3. 결 론

그렇다면 원고의 피고 조합, C에 대한 청구는 위 각 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하며, 피고 D에 대한 청구는 이유 없어 기각하기 로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이동기

청 구 원 인

1. 기초사실

가. 신분관계

원고는 피고 (가칭)B지역주택조합(이하 피고조합이라고만 함)의 조합원으로 가입하는 등의 방법으로 피고조합 등이 시행하는 G아파트 1채(84b 타입의 F호, 이하 이 사건 아파트라고만 함)를 분양받은 수분양자입니다.

피고조합은 주택건설사업(이하 이 사건 사업이라고만 함)을 목적으로 설립을 추진 중인 조합이고, 피고 주식회사 C(이하 피고회사라고만 함)는 위 사업의 대행사이며 피고 D 주식회사(이하 피고 D이라고만 함)는 부동산 담보신탁을 목적으로 하는 주식회사로써 피고조합 등과의 신탁계약 등에 따라 이 사건 사업에 따른 자금 수급처로 지정된 회사입니다. 따라서 피고들은 원고에 대하여 이 사건 계약금 채무에 대한 채무자 또는 부진정 연대채무자의 지위에 있다고 할 수 있습니다.

나. 계약의 체결(조합원 가입)

원고는 내집 마련을 위해 고심하던 중 2018. 3. 중순경 이 사건 아파트 시공 예정회사인 소외 주식회사 H 소속의 모집원인 소외 I 실장(사실상

피고조합의 직원으로 추정)으로부터 이 사건 아파트를 분양받기 위한 수단으로서의 조합원 가입 권유를 받았습니다.

당시 위 모집원은 원고에게 “① 청약 통장 없이 저렴하게 이 사건 아파트를 분양받을 수 있다. ② 피고조합에 안심보장제라는 제도가 있어 조합설립인가 되지 않으면 조합원으로서 납입한 비용 전부를 환불해 줄 뿐 아니라, 비록 증서 상으로는 설립일자가 명시되어 있지 않지만 2018년 이내로(빠르게는 3월내로) 설립인가 및 사업승인이 되며, 2000년 내지 2001년 입주가 가능하다. ③ 빨리 가입해야 원하는 타입의 동 호수를 선택할 수 있는데 저층도 몇 개 남지 않았다. 그러므로 당장 100만원의 계약금을 걸어라. ④ 현재의 분양가가 800만원대인데 약 한 달만 지나면 100만원이 오른다. ⑤ 설립 인가 전 계약금으로 분양대금의 10% 및 업무추진비 1,000만원 중 일부 500만원을, 설립인가 후 계약금으로 분양대금의 10% 및 잔 업무추진비 500만원만 내면되고 나머지 중도금은 무이자이므로 입주 시 잔금만 내면되고, 추가 분담금은 절대 생기지 않는다. 일반분양 시 총당 한다.” 라는 취지의 설명과 함께 조합원 가입을 적극 권유하였습니다.

당시 원고는 위 모집원이 설명하는 이 사건 아파트가 단지 배치도상으로 볼 때 남동향이고 전면에 배치되어 있어서 뒷동이나 옆 동에 비해 비교적 동간 간섭에서 자유스러운 좋은 환경, 그리고 적당한 면적이었으며

로 노부모를 모셔야 하는 원고의 매매목적에 부합하므로 만족하였습니
다.(갑제 1호증의 2 참조) 이에 따라 원고는 집안 어른들을 비롯한 가족
들의 동의를 받아 2018. 3. 17. 피고조합 사무실을 재차 방문하였고 위
소외인의 안내를 받아 조합원 가입 계약서 등 일건의 서류(이하 가입계
약서 등이라고만 함)를 작성하여 피고 조합에게 교부 함으로서 원고와
피고 조합간의 조합원 가입계약 등(사실상 아파트 분양계약, 이하 이 사
건 계약이라고만 함)이 체결되었습니다.

원고는 이 사건 계약 당일 피고조합이 지정하는 피고 D의 예금계좌로 금
10,000,000원,(9,000,000+1,000,000), 2018. 4. 13. 금 10,600,000원, 2018.
5. 14. 금 15,600,000원, 2019. 4. 1. 금 31,200,000원, 합계 67,200,000원
(이하 이 사건 계약금 등이라고만 함)을 입금함으로써 원고와 피고등간
의 이 사건 계약이 체결되었습니다.

다. 계약의 해제 등(조합원 탈퇴)

한편 원고는 피고조합의 장담대로 2018년 내로 피고조합이 설립될 것으
로 기대하였습니다. 그러나 피고조합은 당초의 장담과 달리 원고의 기대
를 저버리고 해가 바뀌어도 설립되지 않았으며 심지어 원고의 '언제 설
립되느냐'의 문의에 대해 차일피일 기일만 지연하면서 성의 있는 답변을

하지 않았습니다.

견디다 못한 원고는 2019. 4. 중순경부터 최근까지 수차례에 걸쳐 전화와 방문을 통하여 피고조합에게 구두로 이사건 계약의 해지를 요구하였으나 동 피고는 원고의 요구를 일언지하에 거절하였습니다.

원고는 2019. 5. 3.경 피고로부터 온 이사건 사업추진 관련의 안내문(임시 총회 안내문)을 받았습니다. 동 취지는 설계안 변경이 확정되어 설립인가 신청을 하였다는 취지였는바, 위 설계변경은 얼핏 보면 당초의 J동이 K동의 위치로 옮겨진 것으로 보이지만 사실은 원고가 당초 분양받기로 한 이사건 아파트의 동(J동)이 사라져버린 설계였습니다. 즉 위 변경설계에 의하면 이사건 아파트의 해당 동의 위치변경(J동이 K동 위치로 변경)도 문제가 되겠지만 K동은 59타입이므로 사실상 원고가 분양받은 J동 84b타입이 아예 없어지는, 원고의 입장에서 보면 청천벽력과 같은 설계 변경이었던 것입니다.(갑제1호증의 1내지2 각 참조)

당시 원고는 피고의 위 안내의 시기가 공교롭게도 원고의 위 해지요구 직후인데다 여태까지의 동 피고의 이사건 사업의 진행이 미진한 것으로 보아 위 사항 역시 공연한 핑계로서 원고의 해지요구를 거절하기 위함으로 생각되었습니다. 더구나 피고조합이 당초의 이사건 아파트 단지의 동 배치를 일방적으로 변경함으로써 원고로서는 당초의 매매목적은 이

를 수 없게 되었으므로 이 사건 계약은 이미 이행불능 상태에 놓였다고 생각할 밖에 없었고 결국 2019. 5. 15. 직접 피고조합의 홍보관을 방문하여 동조합의 관리부장 소외 L에게 피고조합의 대책을 문의하는 한편 위 사실 등을 들어 이 사건 계약의 해지요청 등을 하였습니다.

그러자 위 소외인은 자신은 이를 결정 할 수 없고 조합장의 의견을 들어야 하므로 시간을 달라고 하였습니다. 그러나 위 소외인은 수일간 아무런 연락을 해주지 않았고 원고가 2019. 5. 21. 전화로 독촉하자 또다시 대행사와 의논하여야 한다는 핑계로 5. 24.까지 연락하여 주겠다고 하였습니다. 그러나 위소외인은 위 기간이 도과 할 때까지도 아무런 연락이 없었고, 원고가 2019. 5. 27. 전화로 확인을 구하자 비로소 원고의 이 사건 계약의 해지요구에 응할 수 없다는 답변을 하였습니다.

건디다 못한 원고는 최근 피고조합이 당초 원고에게 약속한 2018년 이내로 조합의 설립인가를 받지 못하였음과 피고조합의 일방적인 설계변경 등 이 사건 계약의 주요 사항의 변경 등 피고의 귀책을 들어 이 사건 계약을 해제함과 동시에 기 납입한 계약금 등의 환불을 요구하였습니다.

그러나 피고조합은 하등의 이유도 없이 원고의 위 요구에 응하지 않고 있는 것입니다.

2. 주장

가. 계약의 해제

원고와 피고 등간의 이 사건 계약은 피고 등이 제때 피고조합을 설립하지 못하였을 뿐 아니라 이 사건 계약의 주요 사항을 임의 변경함으로써 이 사건 계약에 대하여 이행불능상태에 놓이게 하였습니다.

요컨대 이 사건 계약은 피고 등의 귀책사유에 의하여 진작 해제되었다고 할 것입니다.(만약 아직까지 이 사건 계약의 해제통지가 되지 않았다면 원고는 이 소장 부분의 송달로서 다시금 이 사건 계약의 해제를 통고하는바 입니다.)

나. 원상회복의무

이 사건 계약이 해제되었다면 피고들은 원고에 대하여 원상회복으로써 이 사건 계약금 등을 반환할 의무가 있다고 할 것입니다.

3. 결론

따라서 피고들은 연대하여 원고에게 금 67,400,000원 및 이에 대한 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 판결 선고일까지는 민법소정의 연5%의, 그 다음날부터 다 갚을 때까지는 소송촉진 등에 관한 특례법소정의 연15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다고 할 것입니다.